

PERUBAHAN FUNGSI LAHAN DI KORIDOR SEGITIGAMAPANGET-TALAWAAN

Hizkia Satria Constantine Sajow¹, Dwight M. Rondonuwu, ST, MT², & Ir. Indradjaja Makainas, MAr³

¹Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi Manado

^{2 & 3}Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado

Abstrak. Pertumbuhan penduduk di Kota Manado semakin meningkat sehingga kebutuhan lahan khususnya kegiatan komersil juga semakin meningkat baik di pusat kota sampai ke daerah pinggiran termasuk kecamatan mapanget. Perkembangan aktifitas komersil ini juga terjadi di koridor segitiga yaitu Jalan A. A. Maramis, Jalan Manado-Dimembe, dan Jalan Teterusan-Mapanget yang berada di dua wilayah administrasi Kota Manado dan Kabupaten Minahasa Utara yang khususnya berada di Kecamatan Talawaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perubahan fungsi lahan yang terjadi di koridor segitiga Mapanget-Talawaan dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan fungsi lahan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif dan analisis SIG. Hasil analisis menunjukkan jenis perubahan fungsi yang terjadi dan yang paling dominan adalah tanah kosong menjadi komersil seluas 2.24 ha. Kemudian hunian menjadi hunian sekaligus komersil seluas 1.63 ha. Hunian menjadi komersil seluas 0.74 ha dan komersil menjadi kegiatan komersil lain seluas 0.16 ha. Perubahan fungsi paling besar yaitu berada di sepanjang Jalan A. A. Maramis dengan luas lahan yang berubah fungsi adalah 2.05 ha. Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut yaitu faktor aksesibilitas, perkembangan penduduk, daya dukung lahan, prasarana dan sarana, serta nilai lahan. Adapun faktor lainnya yang mempengaruhi perubahan fungsi lahan yaitu faktor ekonomi.

Kata Kunci : *Perubahan Fungsi Lahan, Kegiatan Komersil, Koridor*

PENDAHULUAN

Kota Manado merupakan kota yang jumlah dan kepadatan penduduknya paling besar di antara Kabupaten/Kota yang ada di Provinsi Sulawesi Utara. Dengan meningkatnya pertumbuhan sosial ekonomi dan pertumbuhan penduduk mengakibatkan kebutuhan lahan yang semakin meningkat. Akibatnya adalah kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi perkotaan ke daerah pinggiran kota. Akibat selanjutnya di daerah pinggiran kota akan mengalami proses perubahan pemanfaatan lahan. Salah satu daerah pinggiran Kota Manado yang perlahan-lahan mengalami perubahan pemanfaatan lahan adalah Kecamatan Mapanget, yang dulunya didominasi permukiman dan lahan kosong kini perlahan mulai berubah menjadi kegiatan komersil. Hal ini mempengaruhi Kecamatan Talawaan yang saat ini juga perlahan-lahan mengalami perubahan pemanfaatan lahan. Kecamatan Talawaan merupakan wilayah administrasi dari Kabupaten Minahasa Utara yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Mapanget. Dampak ini juga dirasakan di sepanjang koridor jalan yang

melintasi daerah ini yaitu jalan A. A. Maramis, jalan Manado-Dimembe, dan jalan Teterusan-Mapanget. Dalam beberapa tahun terakhir ini, terjadi perkembangan aktivitas komersil yang bertumbuh dengan cepat di sepanjang koridor jalan ini. Hal ini ditandai dengan munculnya aktivitas perdagangan barang dan jasa serta perubahan fungsi hunian menjadi tempat usaha. Berdasarkan uraian tersebut maka perlu dilakukan penelitian mengenai Perubahan Fungsi Lahan di Koridor Segitiga Mapanget – Talawaan untuk melihat bentuk perubahan fungsi lahan yang telah terjadi serta faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan fungsi lahan di sepanjang koridor jalan ini.

KAJIAN TEORI

Pengertian Lahan dan Penggunaan Lahan

Lahan adalah suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah, iklim, relief, hidrologi, dan vegetasi, dimana faktor-faktor tersebut mempengaruhi potensinya. Termasuk di dalamnya adalah akibat-akibat kegiatan manusia, baik pada masa lalu maupun sekarang, seperti reklamasi daerah-daerah

pantai, penebangan hutan, dan akibat-akibat yang merugikan seperti erosi dan akumulasi garam (Hardjowigeno, 2001).

Definisi mengenai penggunaan lahan (*land use*) dan penutupan lahan (*landcover*) pada hakekatnya berbeda walaupun sama-sama menggambarkan keadaan fisik permukaan bumi. Lillesand dan Kiefer (1993) mendefinisikan penggunaan lahan berhubungan dengan kegiatan manusia pada suatu bidang lahan, sedangkan penutupan lahan lebih merupakan perwujudan fisik *obyek-obyek* yang menutupi lahan tanpa mempersoalkan kegiatan manusia terhadap *obyek-obyek* tersebut. Sebagai contoh pada penggunaan lahan untuk permukiman yang terdiri atas permukiman, rerumputan, dan pepohonan.

Jenis Penggunaan Lahan

Lahan kota terbagi menjadi lahan terbangun dan lahan tak terbangun. Lahan Terbangun terdiri dari perumahan, industri, perdagangan, jasa dan perkantoran. Sedangkan lahan tak terbangun terbagi menjadi lahan tak terbangun yang digunakan untuk aktivitas kota (kuburan, rekreasi, transportasi, ruang terbuka) dan lahan tak terbangun non aktivitas kota (pertanian, perkebunan, area perairan, produksi dan penambangan sumber daya alam).

Untuk mengetahui penggunaan lahan di suatu wilayah, maka perlu diketahui komponen-komponen penggunaan lahannya. Berdasarkan jenis pengguna lahan dan aktivitas yang dilakukan di atas lahan tersebut, maka dapat diketahui komponen-komponen pembentuk guna lahan (Chapin dan Kaiser, 1979).

Menurut Maurice Yeates, komponen penggunaan lahan suatu wilayah terdiri atas (Yeates, 1980), permukiman, industri, komersial, jalan, tanah publik, tanah kosong.

Menurut Hartshorne, komponen penggunaan lahan dapat dibedakan menjadi (Hartshorne, 1980):

1. *Private Uses*, penggunaan lahan untuk kelompok ini adalah penggunaan lahan permukiman, komersial, dan industri.
2. *Public Uses*, penggunaan lahan untuk kelompok ini adalah penggunaan lahan rekreasi dan pendidikan.
3. Jalan

Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan lahan merupakan bergantinya suatu guna lahan ke guna lahan lain. Karena luas lahan yang tidak berubah, maka penambahan guna lahan tertentu akan berakibat pada berkurangnya guna lahan yang lain (Sugandhy 1999). Pendapat lain menyebutkan bahwa konversi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya alam dari satu penggunaan ke penggunaan yang lain (Kustiawan, 1997). Proses perubahan penggunaan lahan dari satu fungsi ke fungsi lain merupakan dinamika tata ruang kota yang diakibatkan oleh perkembangan dan dinamika penduduk disamping kekuatan potensi yang dimiliki oleh lahan tersebut. Potensi terbesar yang paling berpengaruh terhadap perubahan guna lahan adalah potensi ekonomi, meskipun banyak faktor lain yang berpengaruh terhadap perubahan tersebut.

Terdapat empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan di perkotaan (Bourne, 1982), yaitu :

- a. Perluasan batas kota
- b. Peremajaan di pusat kota
- c. Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi
- d. Tumbuh dan hilangnya aktivitas tertentu, misalnya tumbuh aktivitas industri.

Menurut Yunus (1987) klasifikasi orientasi dalam memfungsikan penggunaan bangunan rumah dapat berupa :

- Orientasi fungsi sosial rumah tinggal
- Orientasi fungsi sosial dan komersial (rumah tinggal dengan usaha-usaha tertentu yang dilaksanakan pada sebagian tempat tinggal dan bagian rumahnya untuk mencari tambahan penghasilan).
- Orientasi fungsi komersial semata. Perubahan penggunaan lahan selain atas kehendak dari masyarakat, juga karena program pembangunan yang direncanakan pemerintah. Sehingga mau tidak mau lahan yang telah direncanakan untuk alokasi pembangunan tentu saja akan mengalami perubahan fungsi.

Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Perubahan Penggunaan Lahan

Sujarto (1992) berpendapat sebagaimana yang diuraikan oleh Oktora (2011) bahwa terjadinya perubahan guna lahan lebih disebabkan karena berbagai faktor, antara lain:

1. Topografi
2. Penduduk
3. Harga lahan
4. Aksesibilitas
5. Prasarana dan sarana
6. Daya dukung lahan

Koridor Komersial

Koridor jalan komersial merupakan koridor jalan yang pemanfaatan ruang di sepanjang jalannya untuk kegiatan komersial, perkantoran yang kompleks dan pusat pekerjaan di dalam kota (Bishop, 1989). Ketika jalan raya diperluas dari pusat kota ke pinggiran kota yang kemudian diikuti dengan tumbuhnya pertokoan, restoran dan area parkir maka lahirlah koridor komersial ditandai dengan deretan bangunan komersial, parkir halaman depan, jalan berorientasi pejalan kaki dan barisan elemen penanda sepanjang jalan utama dari pusat kota ke pinggiran kota. Dari beberapa pengertian ini dapat disimpulkan bahwa koridor komersial merupakan konsentrasi toko retail, yang melayani area perdagangan umum yang terletak di sepanjang jalan.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Pengumpulan data primer dilakukan dengan kegiatan berupa observasi langsung pada lokasi penelitian dan wawancara secara mendalam (*in depth interview*) kepada informan untuk memperoleh informasi yang mendalam mengenai alasan mengubah fungsi bangunan menjadi bangunan komersial. Pemilihan informan dilakukan secara *purposive sampling* dengan ciri-ciri informan sebagai berikut, pengguna atau pemilik tempat usaha, dan masyarakat yang telah tinggal di lokasi penelitian lebih dari 10 tahun. Selanjutnya digunakan teknik analisis data lewat SIG (Sistem Informasi Geografi) untuk menganalisa penggunaan lahan, perubahan fungsi, dan perubahan jumlah lahan terbangun

beberapa tahun terakhir yaitu tahun 2004 sampai 2014 melalui citra satelit.

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan di sepanjang koridor Jalan A. A. Maramis, Jalan Manado-Dimembe dan Jalan Teterusan-Mapanget. Koridor ini berada di antara Kota Manado dan Kabupaten Minahasa Utara khususnya Kecamatan Mapanget dan Kecamatan Talawaan.

Wilayah penelitian ini terletak dalam 3 wilayah administrasi kelurahan yang berada di kecamatan Mapanget yaitu kelurahan Paniki Dua, kelurahan Paniki Bawah, dan kelurahan Lapangan dan 1 wilayah administrasi desa yang berada di kecamatan Talawaan yaitu desa Mapanget. Luas wilayah penelitian ini secara keseluruhan yaitu 45,05 ha.



Gambar 1. Deliniasi Lokasi Penelitian
Sumber : Penulis, 2015. Google Earth 2014

HASIL DAN PEMBAHASAN

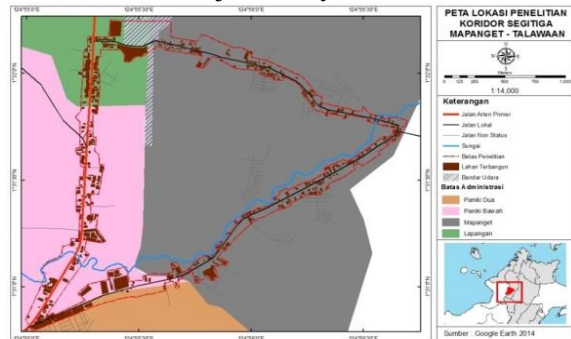
Kondisi Fisik Koridor Segitiga Mapanget - Talawaan

Koridor segitiga Mapanget – Talawaan terbagi antara tiga jalan dan berdasarkan fungsinya, jalan A. A. Maramis tergolong sebagai jalan arteri primer dan sebagai jalan nasional. Sedangkan jalan Manado – Dimembe dan jalan Teterusan – Mapanget fungsinya sebagai jalan lokal. Jalan A. A. Maramis memiliki panjang 5,75 km, namun dalam penelitian ini jalan A. A. Maramis hanya akan diteliti dari persimpangan jalan Teterusan – Mapanget sampai pada persimpangan jalan yang bersebelahan dengan jalan Manado – Dimembe yaitu 2,6 km. Tahun 2007 ruas jalan ini sempat mengalami pelebaran dari lebar awal 8 m menjadi 16 m.

Jalan Manado – Dimembe yang masuk dalam lokasi penelitian memiliki lebar jalan 7 m dan

panjang 3,8 km dengan seperempat ruas jalan masuk ke dalam wilayah administrasi Kota Manado yaitu 1,3 km dan ruas jalan sisa masuk dalam wilayah administrasi Kabupaten Minahasa Utara sebesar 2,5 km.

Jalan Teterusan - Mapanget memiliki panjang 2,84 km yang terbagi dalam dua wilayah administrasi yaitu 0,5 km masuk dalam wilayah administrasi Kota Manado dan 2,34 km merupakan ruas jalan milik Kabupaten Minahasa Utara. Lebar ruas jalan ini yaitu 7 m.



Gambar 2. Peta Koridor Segitiga Mapanget–Talawaan

Sumber : Penulis, 2015

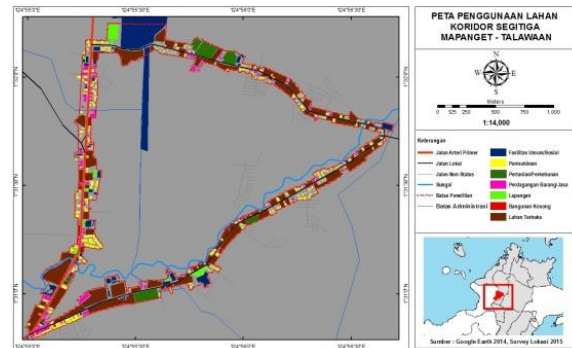
PenggunaanLahan

Dalam penelitian yang dilakukan di sepanjang koridor segitiga Mapanget-Talawaan, penggunaan lahan meliputi lahan terbangun dan lahan tidak terbangun. Lahan terbangun antara lain permukiman, perdagangan barang dan jasa, fasilitas sosial dan fasilitas umum. Lahan tidak terbangun meliputi ruang terbuka hijau (RTH) yaitu perkebunan dan persawahan, sedangkan ruang terbuka non hijau (RTNH) yaitu lahan terbuka dan lapangan.

Tabel1. Penggunaan Lahan di Sepanjang Koridor Segitiga Mapanget - Talawaan

No	Penggunaan Lahan	Ha	%
1	Permukiman	8.6	19
2	Perdagangan Barang/Jasa	5.05	11
3	Fasilitas Umum/Sosial	10.5	23
4	Bangunan Kosong	0.45	1
5	Lapangan	2.05	5
6	Lahan Terbuka	13.3	30
7	Pertanian/Perkebunan	5.1	11
Total		45.05	100

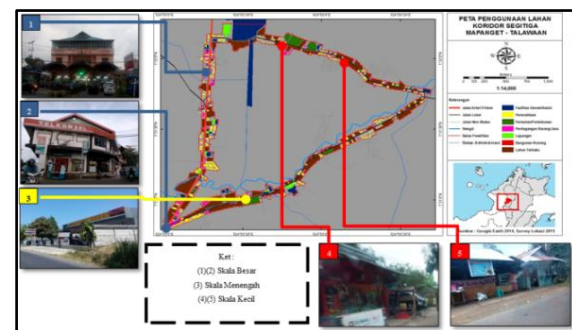
Sumber : Hasil Analisis 2015



Gambar 3. Peta Penggunaan Lahan Koridor Segitiga Mapanget – Talawaan

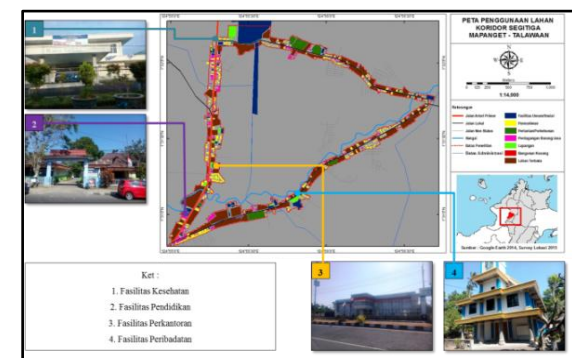
Sumber : Penulis, Analisis ArcGIS 2015

Pada sepanjang koridor ini terdapat berbagai macam fungsi bangunan yang berdiriantara lain fungsikeehatan, perkantoran, peribadatan, pendidikan, permukiman yang paling dominanadalahfungsi perdagangan barang dan jasa.



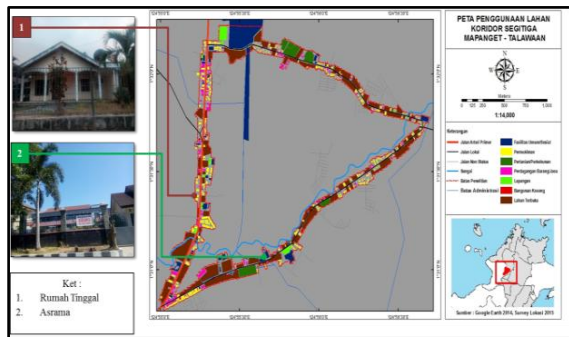
Gambar 4.Perdagangan Barang & Jasa Skala Kecil, Menengah & Besar di Sepanjang Koridor Segitiga Mapanget - Talawaan

Sumber : HasilObservasi 2015



Gambar 5.Fasilitas Sosial Sepanjang Koridor Segitiga Mapanget – Talawaan

Sumber : Hasil Observasi 2015



Gambar 6. Permukiman di Sepanjang Koridor Segitiga Mapanget – Talawaan

Sumber : Hasil Observasi 2015

Analisis Perubahan Luas Lahan Terbangun

Dalam Penelitian ini, titik awal yang digunakan sebagai titik awal perubahan luas lahan terbangun adalah tahun 2004. Selanjutnya dapat dilihat perbandingan lahan terbangun ke tahun 2009 dan tahun 2014. Dalam kurun waktu 10 tahun luas lahan terbangun mengalami peningkatan. Pada tahun 2004 luas lahan terbangun adalah 9,32 ha, dan meningkat pada tahun 2009 menjadi 13,99 ha lalu meningkat lagi di tahun 2014 yaitu 18,06 ha.

Tabel 2. Perubahan Luas Terbangun dan Tidak Terbangun Tahun 2004, 2009, 2014

Tahun	Luas				Total	%
	Lahan Terbangun (Ha)	%	Lahan Tidak Terbangun (Ha)	%		
2004	9.32	21	35.73	79	45.05	100
2009	13.99	31	31.06	69		
2014	18.06	40	26.99	60		

Sumber: Hasil Analisis 2015

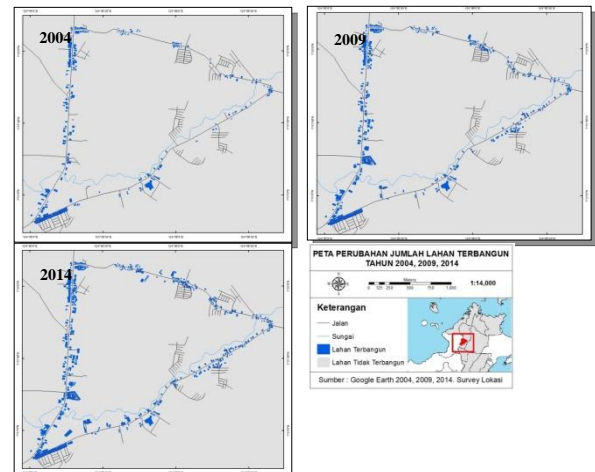
Tabel 3. Peningkatan Luas Lahan Terbangun

No	Perubahan	Peningkatan Luas Lahan Terbangun	
		Ha	%
1	2004 – 2009	4.67	43
2	2009 – 2014	4.07	27
Tota	2004 – 2014	8.74	70

Sumber: Hasil Analisis, 2015

Berikut ini dapat dilihat perbandingan jumlah lahan terbangun dari tahun 2004, 2009, dan 2014. Peningkatan luas lahan terbangun hingga

tahun 2014 mengalami peningkatan yang tidak terlalu signifikan.

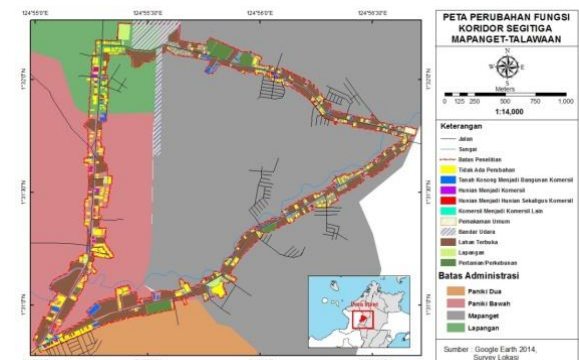


Gambar 7. Peta Perbandingan Luas Lahan Terbangun Tahun 2004, 2009, dan 2014 Sepanjang Koridor Segitiga Mapanget-Talawaan

Sumber : Hasil Analisis ArcGis 2015

Perubahan Fungsi Koridor Segitiga Mapanget – Talawaan

Perubahan fungsi yang paling dominan yaitu tanah kosong menjadi bangunan komersil dengan luas lahan yang berubah fungsi seluas 2.24 ha. Kemudian hunian menjadi hunian sekaligus komersil, luas lahan yang berubah fungsi yaitu 1.63 ha. Selanjutnya hunian menjadi komersil yaitu 0.74 ha dan komersil menjadi kegiatan komersil lain yaitu 0.16 ha. Sedangkan luas lahan yang tidak mengalami perubahan fungsi yaitu 5.92 ha.



Gambar 8. Peta Perubahan Fungsi Koridor Segitiga Mapanget – Talawaan

Sumber: Hasil Analisis 2015

Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan

1. Perkembangan Penduduk

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pertumbuhan penduduk dalam kurun waktu 5 tahun terakhir dari tahun 2009 sampai pada tahun 2013 di Kelurahan Paniki Bawah, Paniki Dua, Lapangan dan Desa Mapanget mengalami peningkatan yang signifikan. Pada tahun 2009 jumlah penduduk sebanyak 16.340 jiwa, dan bertambah pada tahun 2010 sebanyak 19.894 jiwa. Pada tahun 2011 meningkat sebanyak 22.874 jiwa, dan mengalami penurunan pada tahun 2013 menjadi 22.569 jiwa. Dan pada tahun 2013 mengalami peningkatan yang cukup besar menjadi 26.813 jiwa. Berikut ini adalah tabel jumlah penduduk Kelurahan Paniki Bawah, Paniki Dua, Lapangan, dan Desa Mapanget

Tabel 4. Jumlah Penduduk Kelurahan Paniki Bawah, Paniki Dua, Lapangan dan Desa Mapanget Tahun 2009 - 2013

No	Kelurahan/ Desa	Tahun				
		2009	2010	2011	2012	2013
1	Paniki Bawah	6611	7338	7464	7570	10209
2	Paniki Dua	4282	4753	5588	5533	5320
3	Lapangan	3120	3463	3155	3109	3129
4	Mapanget	2327	4340	6667	6357	8155
Jumlah Penduduk		16340	19894	22874	22569	26813

Sumber : Kecamatan Mapanget dan Kecamatan Talawaan Dalam Angka 2009-2013

Secara Keseluruhan kepadatan penduduk di Kelurahan Paniki Bawah, Paniki Dua, Lapangan, dan Desa Mapanget dapat dikatakan masuk dalam kategori kepadatan sedang yang kepadatan penduduknya berkisar antara 50 – 100 jiwa/ha. Tingkat kepadatan yang terjadi dalam kurun waktu 5 tahun terakhir memang semakin meningkat dari tahun 2009 sampai 2013. Namun pada tahun 2012, terjadi penurunan kepadatan penduduk yang tidak terlalu signifikan yaitu 11.35 jiwa/ha dan kembali naik di tahun 2013 menjadi 13.49 jiwa/ha. Total kepadatan penduduk antara tahun 2009 sampai pada tahun 2013 yaitu 54.57 jiwa/ha.

Tabel 5. Kepadatan Penduduk Tahun 2009-2013

No	Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Ha)
1	2009	16340	1988	8.22
2	2010	19894	1988	10.01
3	2011	22874	1988	11.51
4	2012	22569	1988	11.35
5	2013	26813	1988	13.49
Total		108490	1988	54.57

Sumber : Kecamatan Mapanget dan Kecamatan Talawaan Dalam Angka 2009-2013

2. Daya Dukung Lahan

Kondisi topografi di Kecamatan Mapanget dan Kecamatan Talawaan yaitu dataran landai dan cenderung datar. Berkaitan dengan perubahan pemanfaatan lahan, salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut adalah daya dukung lahan. Yang dimaksud dengan daya dukung lahan adalah kondisi atau kemampuan lahan untuk mendukung segala aktivitas di atasnya, salah satunya dipengaruhi oleh keadaan geografi.

Kondisi topografi di sepanjang koridor ini yang dominan adalah dataran landai. Kondisi tanah yang cenderung datar menjadi salah satu penyebab perubahan fungsi dan memudahkan proses pembangunan berlangsung di lokasi ini.

Selain kondisi topografi, faktor lainnya yang juga mempengaruhi perubahan fungsi lahan adalah tingkat kepadatan bangunan. Di sepanjang koridor jalan ini yaitu jalan A. A. Maramis, jalan Manado – Dimembe, dan jalan Teterusan – Mapanget merupakan lokasi yang memiliki tingkat kepadatan bangunan yang cukup rendah sehingga memungkinkan untuk terjadinya pembangunan.

Wilayah yang memiliki kepadatan bangunan yang paling rendah berada di Desa Mapanget Kecamatan Talawaan. Hal ini menyebabkan perubahan fungsi dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun semakin besar karena kepadatan bangunan yang rendah. Dapat dilihat banyaknya pembangunan perumahan yang besar yang terjadi di lokasi ini.

Pada kelurahan Paniki Dua, Paniki Bawah, dan Lapangan memiliki kepadatan bangunan yang lebih tinggi daripada Desa Mapanget, dengan demikian maka perubahan fungsi yang terjadi lebih banyak perubahan fungsi bangunan seperti hunian menjadi komersil dan hunian

menjadi hunian dan komersil dibandingkan perubahan fungsi menjadi lahan terbangun.

3. Prasarana dan Sarana

Ketersediaan jaringan jalan dan kondisi jalan yang memadai menjadi faktor terjadinya perubahan penggunaan lahan di lokasi ini. Selain itu, ketersediaan jaringan drainase, listrik, air bersih, dan telekomunikasi menunjang terjadinya perubahan penggunaan lahan di lokasi ini. Tersedianya fasilitas umum dan sosial yang memadai juga mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di lokasi ini. Fasilitas-fasilitas sosial yang tersedia di lokasi ini berdasarkan hasil observasi yaitu fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, dan perkantoran. Sedangkan fasilitas umum yaitu Bandar Udara.

Tabel 6. Fasilitas Sosial

Fasilitas Kesehatan	Jumlah	Fasilitas pendidikan	Jumlah	Fasilitas Peribadatan	Jumlah	Fasilitas Perkantoran	Jumlah
Rumah Sakit	1	TK	2	Gereja	8	Instansi Pemerintah	6
Posyandu	1	SD	1	Masjid	2	Militer	1
Praktek Dokter	9	SMP	1	Pura	0	Swasta	9
Puskesmas	1	SMA	1	Vihara	0	Total	16
Apotik	3	Perguruan Tinggi	1	Total	10		
Total	15	Total	6				

Sumber : Hasil Observasi 2015

4. Nilai Lahan

Berdasarkan wawancara tentang nilai lahan di koridor segitiga Mapanget – Talawaan memiliki nilai jual yang beragam. Menurut informan yang ada di jalan A. A. Maramis yang sudah tinggal sejak tahun 1990 mengatakan bahwa harga lahan pertama kali dibeli sesuai dengan harga pasaran pada waktu itu adalah Rp. 70.000 – Rp. 150.000 / m². Dan menurut informan pada saat ini harga lahan di lokasi ini adalah sekitar Rp. 5.000.000 – Rp. 7.000.000 / m². Harga lahan tersebut merupakan harga pasaran saat ini di sepanjang jalan A. A. Maramis tepatnya untuk lokasi bangunan yang berada di pinggir jalan.

Sedangkan harga lahan saat ini sesuai harga pasaran yang ada disepanjang jalan Manado – Dimembe berdasarkan hasil wawancara adalah sekitar Rp. 5.000.000 / m². Menurut informan yang sudah tinggal di lokasi ini sejak tahun 1992 mengatakan bahwa harga lahan saat ini meningkat dengan sangat tinggi selama 22

tahun. Harga lahan ketika informan pertama kali membeli lahan di lokasi ini adalah Rp. 60.000 / m².

Untuk harga lahan di sepanjang jalan Teterusan – Mapanget berbeda dengan harga lahan yang ada di jalan A. A. Maramis dan jalan Manado – Dimembe yang saat ini terbilang tinggi. Harga lahan di sepanjang jalan ini berkisar antara Rp. 3.000.000 – Rp. 4.000.000 / m².

Salah satu faktor yang menjadikan harga lahan di lokasi ini meningkat karena telah tersedianya fasilitas-fasilitas yang telah memadai dan mudahnya akses untuk mencapai fasilitas tersebut. Terjadinya perubahan penggunaan lahan disebabkan karena peningkatan harga lahan yang meningkat sangat tinggi sehingga pemilik lahan yang ada di lokasi ini mulai menjual sebagian tanah untuk dijadikan kegiatan komersil.

5. Aksesibilitas

Dalam penelitian yang dilakukan ditemukan salah satu alasan perubahan fungsi lahan yaitu karena mudahnya menjangkau lokasi usaha. Yang dimaksud dengan mudahnya menjangkau lokasi usaha adalah lokasi usaha yang berada di pinggir jalan. Berdasarkan hasil wawancara dengan seorang informan yang memiliki usaha café menyatakan alasan membuka usaha adalah karena melihat peluang ekonomi yang tinggi karena lokasi usaha berada di pinggir jalan. Selain alasan karena mudahnya untuk menjangkau lokasi usaha, ditemukan juga alasan perubahan fungsi lahan yaitu kemudahan untuk menjangkau fasilitas perkotaan.

Dari hasil tanya jawab dengan informan yang memiliki usaha rumah makan menyatakan alasannya membuka usaha yaitu karena lokasi usahanya dekat dengan rumah sakit. Informan menyadari bahwa tempat dia tinggal merupakan lokasi yang strategis untuk membuka usaha rumah makan. Selain itu tak hanya fasilitas kesehatan saja namun fasilitas perkantoran yang ada di sekitar lokasi usaha menjadi pemicu bagi informan untuk mengfungsikan rumahnya menjadi kegiatan komersil.

6. Faktor Ekonomi

Berdasarkan hasil wawancara, informan melihat besarnya peluang membuka usaha sehingga dapat meningkatkan tingkat

pendapatan dan kesejahteraan hidup. Wawancara dengan seorang informan yang bertujuan untuk membuka usaha dengan alasan yaitu untuk meningkatkan pendapatan dengan menjadikan teras rumah untuk dijadikan usaha. Memang jenis usaha seperti rumah makan banyak ditemukan di lokasi ini, namun kebutuhan konsumen akan usaha ini cukup besar sehingga peluang ekonomi juga masih cukup besar untuk membuka usaha rumah makan.

Informan selanjutnya dengan alasan yang sama, informan memperluas bagian depan rumah untuk dijadikan warung yang menyediakan kebutuhan sehari-hari. Informan melihat sudah banyak perumahan-perumahan baru yang dibangun di sekitar lokasi ini membuat informan berpikir bahwa semakin banyak juga masyarakat yang tinggal disekitar lokasi ini dan peluang akan usaha ini juga cukup menjanjikan bagi informan karena usaha yang dia jalankan menyediakan kebutuhan sehari-hari. Informan mengatakan bahwa semenjak membuka usaha ini penghasilan informan menjadi meningkat. Adapun wawancara dengan informan yang memiliki usaha fotocopy yang sudah lebih dari 10 tahun dia jalankan, informan mengatakan alasan untuk membuka usaha ini yaitu informan melihat peluang usaha karena di lokasi ini usaha seperti ini masih jarang ditemui sehingga merupakan suatu keuntungan bagi informan untuk menjalankan usaha ini karena persaingan usaha sejenis masih kurang dan konsumen yang membutuhkan hanya berpusat di lokasi usaha ini.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan maka ditemukan :

- Penggunaan lahan terbangun yang terjadi dari tahun 2004, 2009, dan 2014 cenderung meningkat setiap tahunnya. Peningkatan penggunaan lahan yang terjadi yaitu perubahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun sebesar 8.74 ha. Perubahan fungsi lahan yang terjadi di koridor segitiga Mapanget – Talawaan yaitu Jalan A. A. Maramis, Jalan Manado – Dimembe, dan Jalan Teterusan – Mapanget lebih mengarah pada kegiatan komersil. Jenis perubahan

fungsi yang terjadi dan yang paling dominan adalah tanah kosong menjadi komersil seluas 2.24 ha. Kemudian hunian menjadi hunian sekaligus komersil seluas 1.63 ha. Hunian menjadi komersil seluas 0.74 ha dan komersil menjadi kegiatan komersil lain seluas 0.16 ha. Perubahan fungsi paling besar yang terjadi di antara ketiga jalan ini yaitu berada di sepanjang Jalan A. A. Maramis dengan luas lahan yang berubah fungsi adalah 2.05 ha.

- Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut yaitu faktor aksesibilitas, perkembangan penduduk, daya dukung lahan, prasarana dan sarana, serta nilai lahan. Adapun faktor lainnya yang mempengaruhi perubahan fungsi lahan yaitu faktor ekonomi.

Rekomendasi

Bagi Pemerintah :

- Pemerintah perlu memperhatikan perubahan fungsi lahan yang terjadi di sepanjang ketiga koridor jalan ini. Selain itu, perlu mempertegas kebijakan yang sudah ada sesuai dengan rencana tata ruang dan mengontrol perubahan fungsi lahan yang terjadi agar mencegah munculnya kegiatan komersil yang tidak terkendali dimasa yang akan datang.
- Bagi Akademis
Dapat dilakukan penelitian lanjutan tentang perubahan fungsi lahan untuk perkembangan wilayah Kota Manado dan Kabupaten Minahasa Utara secara keseluruhan khususnya di kawasan sepanjang koridor jalan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Bourne, L. S., 1982. Urban spatial structure: an introductory essay on concepts and criteria. In L. S. Bourne (Ed.), *Internal structure of the city: readings on urban form, growth, and policy*. New York: Oxford University Press
- Bishop, Kirk R. (1989), *Designing Urban Corridors*, American Planning Association, Washington DC.

- Chapin, F. Stuart and Kaiser, Eduard J, 1979. *Urban Land Use Planning*. Library Congress. P.34.
- Hardjowigeno SW. 2001. *Kesesuaian Lahan dan Perencanaan Tata Guna Tanah*. Fakultas Pertanian. IPB.
- Hartshorn, T.A. 1980. *Interpreting the city: An urban geography*. John Wiley & Sons. Canada
- Kustiawan, Iwan. 1997. *Permasalahan Konversi Lahan Pertanian Dan Implikasinya Terhadap Penataan Ruang Wilayah studi Kasus : Wilayah Pantura Jawa Barat*. Jurnal PWK. Vol 8, No. 1./Januari 1997.
- Lillesand T.M, Kiefer FW. 1993. *Penginderaan Jauh dan Interpretasi Citra*. Alih bahasa. R. Dubahri. Gadjah Mada University Press.
- Sujarto, Djoko. 1992, *Wawasan Tata Ruang*, *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Edisi Khusus, Juli 1992, BPI-ITB, Bandung
- Sugandhy, A. 1999. *Penataan Ruang dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Yeates Maurice and Garner Barry J, 1980, *The North American City*, Third Edition, Harper & Row, San Francisco.
- Yunus, Hadi Sabari. 1987. *Geografi Permukiman dan Permasalahan Permukiman di Indonesia*. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM.